

Fundo de Investimento Imobiliário Vida Nova - FII

CNPJ: 17.854.016/0001-64
(Administrado pela Oliveira Distribuidora
de Títulos e Valores Mobiliários S.A.
CNPJ: 36.113.876/0001-91)

Demonstrações financeiras
em 31 de dezembro de 2019 e 2018

Conteúdo

Relatório dos auditores independentes sobre as demonstrações financeiras

Balancos patrimoniais

Demonstrações dos resultados

Demonstrações das mutações do patrimônio líquido

Demonstrações dos fluxos de caixa - método direto

Notas explicativas às demonstrações financeiras

RELATÓRIO DO AUDITOR INDEPENDENTE SOBRE AS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS

Aos Administradores e cotistas do

Fundo de Investimento Imobiliário Vida Nova - FII

Opinião com ressalvas

Examinamos as demonstrações financeiras do Fundo de Investimento Imobiliário Vida Nova (“Fundo”), administrado pela Administrado pela Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Imobiliários S.A., que compreendem a demonstração da posição financeira em 31 de dezembro de 2019 e as respectivas demonstrações do resultado, das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para o exercício findo em 31 de dezembro de 2019, bem como as correspondentes notas explicativas, incluindo o resumo das principais políticas contábeis.

Em nossa opinião, exceto pelos efeitos do assunto contido na seção a seguir intitulada “Base para Opinião com Ressalvas” as demonstrações financeiras acima referidas apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira do Fundo de Investimento Imobiliário Vida Nova em 31 de dezembro de 2019 e o desempenho de suas operações para o exercício findo em 31 de dezembro de 2019, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil, aplicáveis a fundos de investimento regulamentados pela Instrução nº 516/11 da Comissão de Valores Mobiliários (“CVM”).

Base para opinião com ressalva

A nota explicativa nº3.a.v., descreve que os contratos de aluguéis com os lojistas são firmados mediante assinatura do Instrumento Particular de Contrato de Locação e Outras Avenças do Taboão Plaza Outlet, em que fica estabelecido para cada lojista o custo total de ocupação, que é equivalente a um percentual do faturamento bruto mensal de cada loja e, em alguns casos, há previsão de um custo de ocupação mínimo mensal garantido, cujo valor não nos foi disponibilizado para avaliação na data-base auditada (2018: R\$ 419). Em 31 de dezembro de 2019, o fundo apropriou receita sobre os contratos de aluguéis de lojas, no montante de R\$ 723 mil, além do mínimo garantido, calculados com base em um percentual sobre o faturamento dos locatários. Conforme apresentado na nota explicativa nº10, as operações do Shopping Taboão Plaza Outlet, não é objeto de auditoria independente, dada a inexistência de obrigação legal para a auditoria desse ativo. Dessa forma, não nos foi possível obter evidência de auditoria apropriada e suficiente, tampouco pela aplicação de procedimentos alternativos de auditoria, sobre a base que serviu para a apuração e mensuração dos valores dos aluguéis. Consequentemente, não foi possível determinar se havia necessidade ou não dos ajustes em relação ao valor dessas receitas e o fluxo de caixa dessas operações para o exercício findo em 31 de dezembro de 2019, assim como o saldo dos aluguéis a receber nessa data.

Acreditamos que a evidência de auditoria obtida é suficiente e apropriada para fundamentar nossa opinião com ressalvas.

Incerteza relevante relacionada com a continuidade operacional

Chamamos a atenção para a nota explicativa 7.b., que indica que o Fundo não gerou saldo positivo no regime de caixa durante os exercícios findos em 31 de dezembro de 2019 e 2018, esses eventos ou condições, juntamente com outros assuntos descritos no nosso parágrafo de Outros assuntos, indicam a existência de incerteza relevante que pode levantar dúvida significativa quanto à capacidade de continuidade operacional do empreendimento investido pelo Fundo. Nossa opinião não está ressalvada em relação a esse assunto.

Ênfase

Chamamos a atenção para a nota explicativa nº 15 às demonstrações financeiras, que descreve as demandas judiciais com possibilidade de perda possível pelos assessores legais. Nossa opinião não contém ressalva relacionada a esse assunto.

Principais assuntos de auditoria

Principais assuntos de auditoria são aqueles que, em nosso julgamento profissional, foram os mais significativos em nossa auditoria do exercício findo em 31 de dezembro de 2019. Esses assuntos foram tratados no contexto de nossa auditoria das demonstrações financeiras como um todo e na formação de nossa opinião sobre essas demonstrações financeiras e, portanto, não expressamos uma opinião separada sobre esses assuntos.

Propriedade para Investimento

O Fundo tem por objeto proporcionar aos cotistas a obtenção de renda através da valorização e a rentabilização de suas cotas através: (i) da participação no empreendimento (até o limite de 100% de seu patrimônio líquido); (ii) do recebimento da remuneração advinda do empreendimento; (iii) ajuste ao valor justo mensurado por avaliador independente e, em caráter complementar, (iv) da remuneração advinda de investimento em Ativos de Renda Fixa.

Realizamos testes de movimentação, custódia e valorização das propriedades para investimento (compradas, vendidas e mantidas na carteira) e do registro da respectiva receita operacional, bem como, efetuamos testes sobre as conciliações contábeis dos principais saldos, avaliando a documentação suporte e a integridade dos registros efetuados. Os nossos procedimentos incluíram também a avaliação das divulgações efetuadas pelo Fundo nas demonstrações financeiras.

Patrimônio líquido

O patrimônio líquido do Fundo foi considerado como um principal assunto por: (i) representar o valor do investimento dos cotistas e ser impactado diretamente por todos os fatores de risco descritos na nota explicativa nº 5; (ii) por ter sido constituído sob a forma de condomínio fechado, onde somente permitido o resgate de cotas pelo encerramento do Fundo; (iii) pelo fato dos investimentos do Fundo não serem garantidos pelo Administrador e pelo Fundo Garantidor de Crédito (“FGC”).

Desta forma, nossos procedimentos de auditoria incluíram, entre outros: (i) o exame das respectivas movimentações; e (ii) o exame das respectivas liquidações financeiras através dos extratos de conta corrente do Fundo.

Outros assuntos

Efeitos da COVID-19

Além daqueles efeitos descritos na nota explicativa 17, identificamos que devido a diversas medidas adotadas pelo governo em tentativa a contenção da Covid-19, incluindo o fechamento de Shopping Centers, onde seus resultados financeiros foram impactados negativamente no primeiro trimestre de 2020 e além, mas a extensão e duração desse impacto no longo prazo é incerta como depende de desenvolvimentos futuros que não podem ser razoavelmente estimados neste momento. Dessa forma, identificamos um aumento significativo nos riscos aos quais o Fundo está exposto, em especial os riscos macroeconômicos e risco de crédito relacionado às locatárias.

Responsabilidade dos responsáveis pela governança das demonstrações financeiras

A Administração do Fundo é responsável pela elaboração e adequada apresentação das demonstrações financeiras de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil aplicáveis aos fundos de investimento regulamentados pela Instrução nº 516/11 da CVM, e pelos controles internos que ela determinou como necessários para permitir a elaboração de demonstrações financeiras livres de distorção relevante, independentemente se causada por fraude ou erro.

Na elaboração das demonstrações financeiras, a administração é responsável, dentro das prerrogativas previstas na Instrução nº 516/11 da CVM, pela avaliação da capacidade de o Fundo continuar operando, divulgando, quando aplicável, os assuntos relacionados com a sua continuidade operacional e o uso dessa base contábil na elaboração das demonstrações financeiras, a não ser que a administração pretenda liquidar o Fundo ou cessar suas operações, ou não tenha nenhuma alternativa realista para evitar o encerramento das suas operações.

Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras

Nossos objetivos são obter segurança razoável de que as demonstrações financeiras, tomadas em conjunto, estão livres de distorção relevante, independentemente se causada por fraude ou erro, e emitir relatório de auditoria contendo nossa opinião. Segurança razoável é um alto nível de segurança, mas, não, uma garantia de que a auditoria realizada de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria sempre detectam as eventuais distorções relevantes existentes. As distorções podem ser decorrentes de fraude ou erro e são consideradas relevantes quando, individualmente ou em conjunto, possam influenciar, dentro de uma perspectiva razoável, as decisões econômicas dos usuários tomadas com base nas referidas demonstrações financeiras.

Como parte da auditoria realizada de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria, exercemos julgamento profissional e mantemos ceticismo profissional ao longo da auditoria. Além disso:

- Identificamos e avaliamos os riscos de distorção relevante nas demonstrações financeiras, independentemente se causada por fraude ou erro, planejamos e executamos procedimentos de auditoria em resposta a tais riscos, bem como obtemos evidência de auditoria apropriada e suficiente para fundamentar nossa opinião. O risco de não detecção de distorção relevante resultante de fraude é maior do que o proveniente de erro, já que a fraude pode envolver o ato de burlar os controles internos, conluio, falsificação, omissão ou representações falsas intencionais.
- Obtemos entendimento dos controles internos relevantes para a auditoria para planejarmos procedimentos de auditoria apropriados às circunstâncias, mas, não, com o objetivo de expressarmos opinião sobre a eficácia dos controles internos do Fundo.
- Avaliamos a adequação das políticas contábeis utilizadas e a razoabilidade das estimativas contábeis e respectivas divulgações feitas pela administração.

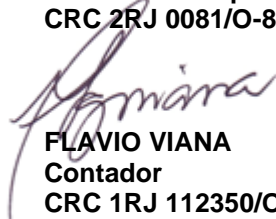
- Concluimos sobre a adequação do uso, pela administração, da base contábil de continuidade operacional e, com base nas evidências de auditoria obtidas, se existe incerteza relevante em relação a eventos ou condições que possam levantar dúvida significativa em relação à capacidade de continuidade operacional do Fundo. Se concluirmos que existe incerteza relevante, devemos chamar atenção em nosso relatório de auditoria para as respectivas divulgações nas demonstrações financeiras ou incluir modificação em nossa opinião, se as divulgações forem inadequadas. Nossas conclusões estão fundamentadas nas evidências de auditoria obtidas até a data de nosso relatório. Todavia, eventos ou condições futuras podem levar o Fundo a não mais se manter em continuidade operacional.
- Avaliamos a apresentação geral, a estrutura e o conteúdo das demonstrações financeiras, inclusive as divulgações e se as demonstrações financeiras representam as correspondentes transações e os eventos de maneira compatível com o objetivo de apresentação adequada.

Comunicamo-nos com à administração a respeito, entre outros aspectos, do alcance planejado, da época da auditoria e das constatações significativas de auditoria, inclusive as eventuais deficiências significativas nos controles internos que identificamos durante nossos trabalhos.

Fornecemos também à administração declaração de que cumprimos com as exigências éticas relevantes, incluindo os requisitos aplicáveis de independência, e comunicamos todos os eventuais relacionamentos ou assuntos que poderiam afetar, consideravelmente, nossa independência, incluindo, quando aplicável, as respectivas salvaguardas.

Rio de Janeiro, 27 de abril de 2020.

UHY BENDORAYTES & Cia
Auditores Independentes
CRC 2RJ 0081/O-8



FLAVIO VIANA
Contador
CRC 1RJ 112350/O-6

FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO VIDA NOVA - FII

CNPJ nº 17.854.016/0001-64

Administrado pela OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.

CNPJ nº 36.113.876/0001-91

Balço patrimonial

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2019 e 2018

(Valores em milhares de reais)

	Nota	2019		2018	
		Mercado/realização	% sobre o PL	Mercado/realização	% sobre o PL
Ativo					
Ativos financeiros de natureza imobiliária		76.870	107,42%	86.563	106,00%
<u>Circulante</u>		1.627	2,27%	1.133	1,39%
Realização		1.627	2,27%	1.133	1,39%
Contas a receber de aluguéis	5.c	1.627	2,27%	1.133	1,39%
<u>Não circulante</u>		75.243	105,15%	85.430	104,61%
Propriedade para investimento	5.a	75.243	105,15%	85.430	104,61%
Imóveis acabados		75.243	105,15%	85.430	104,61%
Total do ativo		76.870	107,42%	86.563	106,00%
Passivo					
Valores a pagar		5.309	7,42%	4.902	6,00%
Partes relacionadas	5.a.iv	3.500	4,90%	3.500	4,29%
Taxa de administração		860	1,20%	710	0,87%
Consultoria		301	0,42%	201	0,25%
Taxa de custódia		216	0,30%	168	0,21%
Auditoria		154	0,22%	135	0,17%
Taxa de controladoria		195	0,27%	132	0,16%
Taxa de escrituração		80	0,11%	55	0,07%
Taxa CETIP/SELIC		2	0,00%	1	0,00%
Correios		1	0,00%	-	0,00%
Total passivo		5.309	7,42%	4.902	6,00%
Patrimônio líquido		71.560	100,00%	81.661	100,00%
Cotas integralizadas - PJ		94.126	131,53%	94.126	115,26%
Lucros ou prejuízos acumulados		(22.566)	(31,53%)	(12.465)	(15,26%)
Total do passivo + Patrimônio líquido		76.869	107,42%	86.563	106,00%

As notas explicativas são partes integrantes das demonstrações financeiras.

FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO VIDA NOVA - FII

CNPJ nº 17.854.016/0001-64

Administrado pela OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.

CNPJ nº 36.113.876/0001-91

Demonstração dos Resultados do Exercício

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2019 e 2018

(Valores em milhares de reais)

	Nota	2019	2018
Composição do resultado do período			
Propriedades para investimento		<u>723</u>	<u>727</u>
Rendas de aluguéis		723	727
Ajuste ao valor justo	5.b	<u>(10.187)</u>	<u>(5.932)</u>
Ajuste a valor justo - imóveis		(10.187)	(5.932)
Total das receitas		<u>(9.464)</u>	<u>(5.205)</u>
Demais despesas	11	<u>(637)</u>	<u>(621)</u>
Taxa de administração		(247)	(250)
Consultoria		(172)	(161)
Taxa de custódia		(63)	(64)
Controladoria		(63)	(64)
Taxa de fiscalização CVM		(24)	(28)
Taxa de escrituração		(25)	(26)
Auditoria externa		(19)	-
Bolsa de valores		(10)	(9)
Taxa ANBIMA		(3)	(3)
Outras despesas		(11)	(16)
Total do resultado do exercício		<u>(10.101)</u>	<u>(5.823)</u>

As notas explicativas são partes integrantes das demonstrações financeiras.

Fundo de Investimento Imobiliário Vida Nova - FII

CNPJ: 17.854.016/0001-64

(Administrado pela Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Imobiliários S.A.)

Demonstrações das mutações do patrimônio líquido

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2019 e 2018

(Em milhares de Reais)

	Cotas de investimentos integralizadas	Lucros acumulados	Total
Saldo em 31 de dezembro de 2017	94.126	(6.639)	87.487
Resultado líquido do exercício	-	(5.826)	(5.826)
Saldo em 31 de dezembro de 2018	94.126	(12.465)	81.661
Resultado líquido do exercício	-	(10.101)	(10.101)
Saldo em 31 de dezembro de 2019	94.126	(22.566)	71.560

As notas explicativas são partes integrantes das demonstrações financeiras

Fundo de Investimento Imobiliário Vida Nova - FII

CNPJ: 17.854.016/0001-64

(Administrado pela Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Imobiliários S.A.)

Demonstrações dos fluxos de caixa - método direto

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2019 e 2018

(Em milhares de Reais)

Fluxo de caixa das atividades operacionais	2019	2018
Aluguéis recebidos	229	217
Pagamento da taxa de administração	(97)	(63)
Pagamento de consultoria	(72)	(85)
Pagamento da taxa ANBIMA/CVM	(27)	(31)
Pagamento da taxa de controladoria	-	(6)
Pagamento da taxa de custódia	(15)	(6)
Demais pagamentos/recebimentos	(18)	(26)
Caixa líquido das atividades operacionais	-	-
Variação líquida de caixa e equivalente de caixa	-	-
Caixa e equivalente de caixa - início do exercício	-	-
Caixa e equivalente de caixa - final do exercício	-	-

As notas explicativas são partes integrantes das demonstrações financeiras

Fundo de Investimento Imobiliário Vida Nova - FII

CNPJ: 17.854.016/0001-64

(Administrado pela Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários)

Notas explicativas da Administradora às demonstrações financeiras

Demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2019 e 2018

Em milhares de reais, exceto quando especificado.

1 Contexto operacional

O Fundo de investimento Imobiliário Vida Nova FII, administrado pela Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A. (“Administradora”), foi constituído em 28 de julho de 2014, sob forma de condomínio fechado e com prazo de duração indeterminada, nos termos da Instrução CVM nº 472, de 31 de outubro de 2008 e alterações posteriores.

O Fundo é destinado a investidores em geral, pessoas físicas e jurídicas, investidores institucionais, residentes e domiciliadas no Brasil ou no exterior, bem como fundos de investimento, com objetivo de investimento de longo prazo. O investimento no Fundo não é adequado a investidores que buscam retornos de curto prazo e/ou necessitem de liquidez em seus investimentos.

Os investimentos em fundos não são garantidos pela Administradora ou por qualquer mecanismo de seguro ou, ainda, pelo Fundo Garantidor de Créditos - FGC.

A carteira do Fundo será composta por ativos financeiros e ativos imobiliários.

A gestão da carteira do Fundo é realizada pela Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.

2 Apresentação e elaboração das demonstrações financeiras

Elaboradas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil aplicáveis aos fundos de investimento imobiliário, incluindo as normas e as orientações emanadas da Comissão de Valores Mobiliários (CVM), incluindo a Instrução CVM nº 516/11 e com a Instrução CVM nº 472/08, e alterações posteriores, aplicáveis aos fundos de investimento imobiliário.

Na elaboração dessas demonstrações financeiras foram utilizadas premissas e estimativas de preços para a contabilização e determinação dos valores dos ativos integrantes da carteira do Fundo. Dessa forma, quando da efetiva liquidação financeira desses ativos, os resultados auferidos poderão vir a ser diferentes dos estimados.

As demonstrações financeiras foram aprovadas pela Administradora e Gestora do Fundo para emissão e divulgação em 27 de abril de 2020.

3 Adoção de novos pronunciamentos contábeis

O Comitê de Pronunciamentos Contábeis, publicou o pronunciamento técnico CPC 06 (R2), elaborado a partir da análise do IFRS 16, emitido pelo International Accounting Standards e Board (IASB), o qual estabelece os princípios para o reconhecimento, mensuração, apresentação e divulgação de arrendamentos, garantido aos arrendatários e arrendadores o fornecimento de informações relevantes. Desta forma, o fundo aplicou o pronunciamento, onde em virtude das características dos ativos e passivos do Fundo, não se obteve impactos materiais resultante desta adoção.

Fundo de Investimento Imobiliário Vida Nova - FII

CNPJ: 17.854.016/0001-64

(Administrado pela Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários)

Notas explicativas da Administradora às demonstrações financeiras

Demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2019 e 2018

Em milhares de reais, exceto quando especificado.

4 Principais práticas contábeis

Entre as principais práticas contábeis adotadas, destacam-se:

a. Apuração de resultados

As receitas e despesas são apropriadas de acordo com o regime de competência.

b. Caixa e equivalente de caixa

Caixa e equivalentes de caixa são representados por depósitos que são prontamente conversíveis em um montante conhecido de caixa e que estão sujeitos a um risco insignificante de mudança de valor.

c. Reconhecimento inicial de instrumentos financeiros

A classificação dos instrumentos financeiros em seu reconhecimento inicial depende de suas características e do propósito e finalidade pelos quais os instrumentos financeiros são adquiridos pelo Fundo tendo como premissa que o Fundo se torna parte das disposições contratuais do instrumento. Um ativo financeiro ou passivo financeiro são inicialmente mensurados pelo custo de aquisição ou valor justo, acrescidos os custos de transação que são diretamente atribuíveis à sua aquisição ou emissão.

a. Classificação dos instrumentos financeiros para fins de mensuração

i. Data de reconhecimento

Todos os ativos e passivos financeiros são inicialmente reconhecidos na data de negociação.

ii. Classificação dos ativos financeiros para fins de mensuração

Os ativos financeiros são incluídos, para fins de mensuração, em uma das seguintes categorias:

Ativos financeiros mensurados ao valor justo por meio do resultado: essa categoria inclui os ativos financeiros adquiridos com o propósito de geração de resultado no curto prazo decorrente de sua negociação.

Ativos financeiros mensurados ao custo amortizado: esses ativos são reconhecidos inicialmente pelo valor justo acrescido de quaisquer custos de transação diretamente atribuíveis. Após o seu reconhecimento inicial, os ativos financeiros são mensurados utilizando o método da taxa efetiva de juros, apurada no início da operação. Esses ativos estão sujeitos a provisões para perdas sempre que houver evidência de redução do seu valor recuperável.

Fundo de Investimento Imobiliário Vida Nova - FII

CNPJ: 17.854.016/0001-64

(Administrado pela Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários)

Notas explicativas da Administradora às demonstrações financeiras

Demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2019 e 2018

Em milhares de reais, exceto quando especificado.

Provisão para perdas por redução do valor de recuperação: A provisão é reconhecida sempre que houver evidência de redução no valor recuperável dos ativos financeiros do Fundo avaliados pelo custo amortizado. A perda por redução ao valor recuperável é mensurada pela diferença entre o valor contábil do ativo e o valor presente do novo fluxo de caixa esperado calculado após a mudança de estimativa.

iii. Recebimento de aluguéis

A receita de aluguel de propriedades para investimento é reconhecida como receita pelo método linear ao longo do prazo do arrendamento operacional, sendo necessário a constituição de perda do valor recuperável, quando há indícios de alteração no fluxo de caixa esperado.. "Os aluguéis a receber são registrados seguindo o regime de competência.

iv. Propriedades para investimento

Imóveis acabados

Inicialmente os imóveis são contabilizados pelo custo de aquisição e classificados na categoria de propriedades para investimento. O custo de aquisição inclui todos os gastos da transação diretamente atribuíveis à operação de compra, tais como, taxas cartorárias, tributos incidentes sobre a transferência de propriedade do imóvel, corretagens e honorários advocatícios.

Os imóveis classificados na categoria de propriedades para investimento, após o seu reconhecimento inicial, devem ser continuamente mensurados ao seu valor justo, onde seus impactos são reconhecidos nos resultados do exercício. Entende-se por valor justo o valor pelo qual um ativo pode ser trocado, ou um passivo liquidado entre partes independentes, conhecedoras do negócio e dispostas a realizar a transação, sem que represente uma operação forçada. Incluem-se nesta categoria os imóveis que estão em construção, imóveis adquiridos para auferir renda e imóveis com apreciação de capital de longo prazo.

A avaliação dos imóveis integrantes a carteira do Fundo deve ser realizada, no mínimo, anualmente. Na hipótese de qualquer evento extraordinário que, a critério da Administradora, seja potencialmente capaz de impactar a valorização dos imóveis integrantes do patrimônio do Fundo, nova realização deverá ser efetuada.

b. Outros ativos e passivos (circulante e não circulantes)

São demonstrados pelos valores conhecidos e calculáveis acrescidos, quando aplicável, dos correspondentes encargos e variações monetárias.

Os lançamentos em rubricas contábeis de ativo e passivo são registrados por regime de competência e estão divididos em "circulantes" (com vencimento em até 365 dias) e "não circulantes" (com vencimento superior a 365 dias).

c. Provisão de ativos e passivos contingentes

Fundo de Investimento Imobiliário Vida Nova - FII

CNPJ: 17.854.016/0001-64

(Administrado pela Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários)

Notas explicativas da Administradora às demonstrações financeiras

Demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2019 e 2018

Em milhares de reais, exceto quando especificado.

O Fundo ao elaborar suas demonstrações financeiras faz a segregação entre:

- Provisões: saldos credores que cobrem obrigações presentes (legais ou presumidas) na data do balanço patrimonial decorrentes de eventos passados que poderiam dar origem a uma perda ou desembolso para o Fundo cuja ocorrência seja considerada provável e cuja natureza seja certa, mas cujo valor e/ou época sejam incertos.
- Passivos contingentes: possíveis obrigações que se originem de eventos passados e cuja existência somente venha a ser confirmada pela ocorrência ou não ocorrência de um ou mais eventos futuros que não estejam totalmente sob o controle do Fundo.
- Ativos contingentes: ativos originados em eventos passados e cuja existência dependa, e somente venha a ser confirmada pela ocorrência ou não ocorrência, de eventos além do controle do Fundo. Não são reconhecidos no balanço patrimonial ou na demonstração do resultado.

5 Ativos de natureza imobiliária

Propriedades para investimento

a. Descrição das características dos ativos imobiliários

Empreendimento constituído por um Shopping Center e Estacionamento, sendo:

- (i) Shopping Center Taboão Plaza Outlet contém 2 pavimentos com área especificada total real de 25.541,16 m² e incorporada com quatro pavimentos tem área construída de 32.258,36 m² e ABL de 17.839 m².
- (ii) Estacionamento contendo 557 vagas e suas respectivas áreas comuns, localizadas nos subsolos G3, G2, G1, térreo coberto e térreo descoberto (Bolsão B) com área especificada total real de 16.219,71 m², e pisos 3,4,5 e 6, não edificadas, que totalizam em 18.020,49 m².
- (iii) O terreno possui área total de 32.440,50 m², onde a fração ideal correspondente ao shopping é de 0,3811 e do estacionamento de 0,2433. Possui APP de aproximadamente 5.880,30 m², onde foi aplicado um fator de ajuste de 0,33, por tratar-se de área com uso restrito e entendermos que não tenha valor comercial.
- (iv) O conceito de comercialização do Shopping foi alterado, passando a atuar também no segmento de outlet de moda e calçados, o que ensejou em obras de benfeitorias para adaptação dos espaços, bem como em investimentos com publicidade do empreendimento, relativas ao novo projeto. Desta forma, foi aprovada em assembleia de 28 de abril de 2016, a antecipação dos recursos pela Cooperativa Habitacional Vida Nova (cotista do Fundo), na qualidade de administradora do *Taboão Plaza Outlet*, em valores limitados a R\$ 3.500, nos termos do Contrato de Administração e Execução de Obras de Reforma de Espaços Comerciais.
- (v) Os contratos de aluguéis com os lojistas são firmados mediante assinatura do *Instrumento Particular de Contrato de Locação e Outras Avenças do Taboão Plaza Outlet*, em que fica estabelecido para cada lojista o custo total de ocupação, que é equivalente a um percentual do

Fundo de Investimento Imobiliário Vida Nova - FII

CNPJ: 17.854.016/0001-64

(Administrado pela Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários)

Notas explicativas da Administradora às demonstrações financeiras

Demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2019 e 2018

Em milhares de reais, exceto quando especificado.

faturamento bruto mensal de cada loja e, em alguns casos, há previsão de um custo de ocupação mínimo mensal garantido, totalizando R\$ 419 no exercício.

- (vi) Os imóveis estão localizados na avenida Vida Nova nº 28, chácara Agrindus - cidade de Taboão da Serra, estado de São Paulo.
- (vii) Segue abaixo a posição das propriedades para investimento em 31 de dezembro de 2019 e 2018:

Descrição dos Imóveis	Área	
	construída (m ²)	Terreno (m ²)
Shopping + Pavimentos	32.258	12.363
Edifício Garagem	34.319	7.892
Total	66.577	20.255

b. Atualização das propriedades para investimento

A Consult Soluções Patrimoniais apresenta o relatório de avaliação (“relatório”) contendo a estimativa do valor de mercado para venda do Shopping e do Edifício Garagem do Empreendimento Taboão Plaza Outlet Shopping (doravante denominada “TPO” ou “Imóvel”) de propriedade do Fundo de Investimento Imobiliário Vida Nova (doravante denominado “FII Vida Nova”), na data base de 31 de dezembro de 2019.

Os métodos e procedimentos adotados para este trabalho utilizaram preceitos e diretrizes estabelecidos na Norma Brasileira de Avaliações publicadas pela ABNT (Associação Brasileira de Normas Técnicas), NBR 14.653 em avaliações de bens de procedimentos gerais e imóveis urbanos. Para estimar o valor de mercado para venda do imóvel, a Consult considerou a abordagem de renda na sua variante de valor econômico por fluxo de caixa descontado, para definição dos valores referenciais e indicadores. Também foram utilizados o método comparativo para a determinação de valores parciais de avaliação e aferição de parâmetros de projeção, como por exemplo o valor locativo das unidades e de venda do terreno do empreendimento e o método evolutivo (custo) para aferição de resultados referenciais.

Movimentação do investimento

Segue abaixo a movimentação do investimento em imóveis durante no exercício findo em 31 de dezembro de 2019 e 2018:

	2019	2018
Saldo inicial	85.430	91.362

Fundo de Investimento Imobiliário Vida Nova - FII

CNPJ: 17.854.016/0001-64

(Administrado pela Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários)

Notas explicativas da Administradora às demonstrações financeiras

Demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2019 e 2018

Em milhares de reais, exceto quando especificado.

Ajuste ao valor justo	(10.187)	(5.932)
Saldo final	75.243	85.430

c. Aluguéis a receber

Compreendem os aluguéis a receber relativo à locação das salas e estacionamento. Os valores em aberto referem-se aos aluguéis vencidos e a vencer, incluindo os custos de ocupação mínimos mensais garantidos.

Locatários	2019			2018		
	Prazo		Total	Prazo		Total
Locatários	Vencido	A vencer		Vencido	A vencer	
Estacionamento	432	12	444	288	12	300
Farmácia	360	10	370	240	10	250
Aprígio Imóveis	244	7	251	160	7	167
Bazar Art Home	157	4	161	105	4	109
Palhoça Choperia	157	4	161	105	4	109
All Decor	107	-	107	107	-	107
Nana Care	80	3	83	40	3	43
Chili Beans	12	-	12	12	-	12
Extra	18	20	38	18	18	36
Total	1.567	60	1.627	1.075	58	1.133

6 Gerenciamento e fatores de risco

a. Gerenciamento

O gerenciamento de riscos da Oliveira Trust e o gerenciamento de riscos dos fundos que a instituição administra, são segregadas entre si e das demais unidades de negócios e da auditoria interna.

O gerenciamento de riscos dos fundos é acompanhado por equipe especializada, tendo como complemento ao trabalho, a equipe de Compliance e os Comitês institucionais específicos, formados por diretores e gerência, quando necessários. A análise e avaliação dos riscos seguem conforme os critérios e especificações de cada fundo, mercado externo e características próprias das carteiras, definidas pelos regulamentos.

O processo de gestão de riscos dos fundos, acompanhado pela Administradora, tem por objetivo sistematizar a identificação, mensuração, avaliação, monitoramento, controle e mitigação dos riscos incorridos na atividade do Fundo.

b. Fatores de risco

Os recursos que constam na carteira do Fundo e os cotistas estão sujeitos a diversos fatores que estão sem limitação, a teor do Capítulo VI do Regulamento do Fundo, principalmente:

Fundo de Investimento Imobiliário Vida Nova - FII

CNPJ: 17.854.016/0001-64

(Administrado pela Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários)

Notas explicativas da Administradora às demonstrações financeiras

Demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2019 e 2018

Em milhares de reais, exceto quando especificado.

(i) Riscos relacionados à liquidez

A aplicação em cotas de um fundo de investimento imobiliário apresenta características particulares quanto à realização do investimento. O Fundo é constituído sob a forma de condomínio fechado, não admitindo o resgate convencional de suas cotas.

Sendo assim, os fundos de investimento imobiliário encontram pouca liquidez no mercado brasileiro, podendo os titulares de cotas de fundos de investimento imobiliário ter dificuldade em realizar a negociação de suas cotas no mercado secundário, inclusive correndo o risco de permanecer indefinidamente com as cotas adquiridas, mesmo sendo este objeto de negociação no mercado de bolsa ou de balcão organizado. Desse modo, o investidor que adquirir as Cotas deverá estar consciente de que o investimento no Fundo consiste em investimento de longo prazo.

(ii) Riscos macroeconômicos

O Fundo desenvolverá suas atividades no mercado brasileiro, estando sujeito, portanto, aos efeitos da política econômica praticada pelos Governos Federal, Estaduais e Municipais. Neste sentido, o Governo Federal frequentemente intervém na economia do País e ocasionalmente realiza modificações significativas em suas políticas e normas. Por exemplo, as medidas tomadas pelo Governo Federal para controlar a inflação, além de outras políticas e normas. As atividades do Fundo, situação financeira, resultados operacionais e o preço de mercado das cotas podem vir a ser prejudicados de maneira relevante por modificações nas políticas ou normas que envolvam ou afetem certos fatores, tais como: (política monetária, cambial e taxas de juros; políticas governamentais aplicáveis ao setor imobiliário; inflação; instabilidade social; liquidez dos mercados financeiros e de capitais domésticos; política fiscal e regime fiscal estadual e municipal; racionamento de energia elétrica; e outros fatores políticos, sociais e econômicos que venham a ocorrer no Brasil ou que o afetem. Ademais, variáveis exógenas tais como a ocorrência, no Brasil ou no exterior, de fatos extraordinários ou situações especiais de mercado ou, ainda, de eventos de natureza política, econômica ou financeira que modifiquem a ordem atual e influenciem de forma relevante o mercado financeiro e/ou de capitais brasileiro, incluindo variações nas taxas de juros, eventos de desvalorização da moeda e mudanças legislativas relevantes, poderão afetar negativamente os preços dos bens e direitos integrantes da carteira do Fundo e o valor das cotas, bem como resultar em: alongamento do período de distribuição dos resultados do Fundo; ou liquidação do Fundo, o que poderá ocasionar a perda, pelos cotistas, do valor de principal de suas aplicações. Não será devido pelo Fundo ou por qualquer pessoa, incluindo a instituição responsável pela distribuição das cotas, o Administrador e/ou os demais prestadores de serviços contratados pelo Fundo, qualquer multa ou penalidade de qualquer natureza, caso ocorra, por qualquer razão, o alongamento do período de distribuição dos resultados do Fundo; a liquidação do Fundo; ou, ainda, caso os cotistas sofram qualquer prejuízo resultante de tais eventos.

(iii) Riscos de crédito relacionado às locatárias.

Os cotistas do Fundo terão direito ao recebimento de rendimentos que serão, precipuamente, decorrentes dos valores auferidos pelo Fundo em razão da locação dos espaços que compõem o Empreendimento e, conforme o caso, investimentos autorizados. Neste sentido, o Fundo estará exposto aos riscos de não pagamento, por

Fundo de Investimento Imobiliário Vida Nova - FII

CNPJ: 17.854.016/0001-64

(Administrado pela Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários)

Notas explicativas da Administradora às demonstrações financeiras

Demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2019 e 2018

Em milhares de reais, exceto quando especificado.

parte das locatárias, dos aluguéis convencionados e/ou de outras obrigações pecuniárias devidas pelas pessoas acima ao Fundo.

(iv) Risco de manutenção da propriedade sobre o imóvel em condomínio

Não há nenhuma garantia de que a totalidade dos cotistas cooperados e cotistas não cooperados, titulares da totalidade dos direitos imobiliários, venham a aderir à 1ª distribuição. Neste caso: (i) o imóvel, no qual encontra-se localizado o empreendimento, será de propriedade comum do Fundo e dos titulares de direitos imobiliários não aderentes à 1ª distribuição; e (ii) a participação do Fundo no imóvel será proporcionalmente reduzida. Em razão do montante mínimo da 1ª distribuição, equivalente a R\$ 80.000 a participação do Fundo no imóvel não poderá ser inferior a 53,07% (cinquenta e três inteiros e sete centésimos por cento) do imóvel.

(v) Risco de concentração da carteira do Fundo preponderantemente em um único ativo

Quando de sua entrada em operação, o empreendimento representará o único ativo relevante do Fundo e, conseqüentemente, sua principal fonte de receitas. Não compõe o escopo da política de investimento diversificar os bens e direitos integrantes da carteira do Fundo.

Existem outros fatores de risco que o Fundo está exposto, os quais poderão ser verificados no regulamento

7 Instrumentos financeiros derivativos

É expressamente vedado ao Fundo realizar operações com instrumentos derivativos.

8 Patrimônio líquido

As cotas do Fundo correspondem a frações ideias de seu patrimônio líquido, não serão resgatáveis e terão a forma nominativa e escritural.

a. Subscrição, integralização, amortização e resgates de cotas

(i) Subscrição e integralização

O valor das cotas do Fundo será calculado pela divisão do valor do patrimônio líquido pelo número de cotas em circulação no fechamento de cada dia útil.

Observado o direito de preferência previsto, não há limite para a aquisição de cotas objeto de uma distribuição específica por um único cotista.

A propriedade das cotas presumir-se-á pela conta de depósito aberta em nome do cotista e o extrato das contas de depósito representará o número inteiro ou fracionário de cotas pertencentes aos cotistas.

O administrador, com vista à constituição do Fundo, realizou a 1ª (primeira) distribuição de cotas no montante total de R\$ 80.000 (oitenta milhões de reais), divididos em 8.000 (oito milhões) cotas, no valor de R\$ 10,00 (dez reais) cada uma, as quais foram integralizadas em uma única data de emissão. Houve, também, distribuição de lote adicional correspondente a até

Fundo de Investimento Imobiliário Vida Nova - FII

CNPJ: 17.854.016/0001-64

(Administrado pela Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários)

Notas explicativas da Administradora às demonstrações financeiras

Demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2019 e 2018

Em milhares de reais, exceto quando especificado.

20% (vinte por cento) das cotas inicialmente ofertadas, num total de até R\$ 16.000 (dezesesseis milhões de reais), divididos em até 1.600 (um milhão e seiscentas mil) cotas, nos termos do art. 14, § 2º da Instrução CVM 400 (“lote adicional”). As cotas do lote adicional somente puderam ser subscritas por cotistas cooperados e/ou não cooperados, utilizando-se de direito imobiliários como moeda de pagamento.

Não houve emissão de cotas nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2019 e 2018.

(ii) Amortização

Não houve amortização de cotas nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2019 e 2018.

(iii) Resgate

Não haverá resgate de cotas.

Não será cobrada taxa de ingresso, de saída e performance dos subscritores das cotas do Fundo.

(iv) Ambiente de negociação das cotas

O Fundo mantém suas cotas negociadas na forma escritural e no mercado de bolsa, administrado pela B3 S.A. - Brasil, Bolsa, Balcão, e no exercício foram negociadas aos preços médios efetivos em reais, conforme demonstrado abaixo:

Meses	2019	2018
	Preço de fechamento (R\$)	Preço de fechamento (R\$)
Janeiro	2,95	6,51
Fevereiro	2,88	6,51
Março	3,03	5,00
Abril	2,95	5,58
Maio	2,89	4,40
Junho	4,49	4,23
Julho	3,57	3,45
Agosto	3,29	3,30
Setembro	3,27	3,30
Outubro	4,80	3,16
Novembro	6,40	3,00
Dezembro	6,50	2,68

b. Demonstrativo de cálculo da distribuição de resultados

O Fundo deverá distribuir no mínimo 95% do seu resultado apurado pelo regime de caixa referente aos semestres findos em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano.

Fundo de Investimento Imobiliário Vida Nova - FII

CNPJ: 17.854.016/0001-64

(Administrado pela Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários)

Notas explicativas da Administradora às demonstrações financeiras

Demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2019 e 2018

Em milhares de reais, exceto quando especificado.

A distribuição dos rendimentos líquidos auferidos pelo Fundo será efetivamente realizada após o efetivo recebimento dos ativos imobiliários que compõe a carteira do Fundo, subtraídas todas as despesas provisões e encargos incidentes até o mês de competência.

Nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2019 e 2018, não houveram saldo positivo no regime de caixa, conforme segue o cálculo abaixo:

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Resultado contábil	(10.101)	(5.826)
Ajuste ao valor justo	10.187	5.932
(+/-) Ajuste das receitas não transitadas no caixa	(494)	(944)
(+/-) Ajuste das despesas não transitadas no caixa	408	838
Resultado conforme regime de caixa (i)	0	0
Valor distribuído	-	-
% Percentual distribuído	0%	0%

- (i) O resultado conforme regime de caixa apurado nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2019 e 2018, leva em consideração a base de cálculo descrita no Ofício SNC/SIN da CVM 01/2014, ajustada pelas adições/exclusões realizadas pela administradora.

c. Rentabilidade, valor patrimonial, PL médio

Patrimônio líquido e rentabilidade acumulada no exercício:

Exercício findo em	Valor da cota	Patrimônio líquido médio	Rentabilidade da cota (%)
31 de dezembro de 2019	8,6848	81.688	(12,37)
31 de dezembro de 2018	8,6757	87.532	(43,93)

A rentabilidade obtida no passado não é garantia de resultados futuros.

9 Prestadores de serviços

Os serviços são prestados por:

Custódia:	Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.
Controladoria:	Oliveira Trust Servicer S.A.
Escrituração:	Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.
Gestão:	Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.
Tesouraria:	Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.
Distribuição de cotas:	Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.
Consultoria imobiliária:	Gold Land Negócios Imobiliários Ltda.

10 Liquidez do Fundo

Fundo de Investimento Imobiliário Vida Nova - FII

CNPJ: 17.854.016/0001-64

(Administrado pela Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários)

Notas explicativas da Administradora às demonstrações financeiras

Demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2019 e 2018

Em milhares de reais, exceto quando especificado.

O Fundo não auferiu, no exercício, receita suficiente à quitação de todas as despesas de sua responsabilidade, tampouco realizou nova emissão de cotas que permitisse a recomposição de seu caixa em montante suficiente à quitação das despesas do exercício e demais encargos de responsabilidade do Fundo pendentes de pagamento.

11 Encargos do Fundo

Despesas administrativas	2019		2018	
	Valores em R\$	% sobre PL Médio	Valores em R\$	% sobre PL Médio
Taxa de administração	247	0,31%	250	0,29%
Consultoria	172	0,21%	161	0,18%
Taxa de controladoria	63	0,08%	64	0,07%
Taxa de custódia	63	0,08%	64	0,07%
Auditoria externa	19	0,02%	-	0,00%
Taxas ANBIMA/CVM	27	0,03%	31	0,04%
Taxa de escrituração	25	0,03%	26	0,03%
Bolsa de valores	10	0,01%	9	0,01%
Outras despesas	11	0,01%	16	0,02%
Total:	637	0,78%	621	0,71%
Patrimônio líquido médio	81.709		87.532	

Remuneração do Administrador e Custodiante

Fundo de Investimento Imobiliário Vida Nova - FII

CNPJ: 17.854.016/0001-64

(Administrado pela Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários)

Notas explicativas da Administradora às demonstrações financeiras

Demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2019 e 2018

Em milhares de reais, exceto quando especificado.

(i) Administrador

O administrador receberá, pelos serviços de administração, gestão, tesouraria, controle e processamento dos títulos e valores mobiliários integrantes da carteira do Fundo, bem como pelos serviços de escrituração das Cotas, mensalmente, uma taxa de administração equivalente a R\$ 27,7, sendo a primeiro no segundo dia útil do mês subsequente à primeira integralização de Cotas e as demais no segundo dia útil dos meses subsequentes, que corresponde ao somatório dos seguintes fatores:

- Parcela da taxa de Administração, devida ao Administrador, equivalente a R\$ 20,7 mensais;
- Parcela da taxa de Administração, devida à Oliveira Trust Servicer pela prestação de serviços de controladoria, equivalente a R\$ 5 mensais; e
- Parcela da taxa de Administração, devida ao Administrador, pela prestação de serviços de escrituração, equivalente a R\$ 2 mensais.

Todos os valores mencionados acima, deverão ser atualizados anualmente pela variação acumulada do IGP-M/FGV a partir do 1º (primeiro) dia do mês referente à integralização das cotas.

(ii) Custodiante

A título de taxa pela prestação dos serviços de custódia do Fundo, equivalente a R\$ 5 mensais.

Os valores fixados em reais serão corrigidos anualmente, todo mês de janeiro, pelo índice IGP-M/FGV acumulado no ano anterior, isentos de quaisquer despesas extras e impostos.

No exercício findo de 31 de dezembro de 2018 e 2017, foi registrado o montante de R\$ 64 e R\$ 61 como “Taxa de custódia”.

12 Atos societários

Não houve alterações societárias no exercício findo em 31 de dezembro de 2019.

13 Política de divulgação das informações

A Administradora coloca à disposição dos interessados, em sua sede ou nos órgãos reguladores, as seguintes informações:

- i.** Mensalmente, até 15 (quinze) dias após o encerramento do mês, o formulário eletrônico cujo conteúdo reflete o Anexo 39-I da Instrução ICVM 472;
- ii.** Trimestralmente, até 45 (quarenta e cinco) dias após o encerramento de cada trimestre, o formulário eletrônico cujo conteúdo reflete o Anexo 39-II da Instrução ICVM 472;
- iii.** Anualmente, até 90 (noventa) dias após o encerramento do exercício:
 - a) as demonstrações financeiras;

Fundo de Investimento Imobiliário Vida Nova - FII

CNPJ: 17.854.016/0001-64

(Administrado pela Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários)

Notas explicativas da Administradora às demonstrações financeiras

Demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2019 e 2018

Em milhares de reais, exceto quando especificado.

b) o relatório do auditor independente; e

c) o formulário eletrônico cujo conteúdo reflete o Anexo 39-V da Instrução ICVM 472.

- iv. Anualmente, tão logo receba, o relatório dos representantes de cotistas;
- v. Até 08 (oito) dias após sua ocorrência, a ata da Assembleias geral ordinária e a ata da Assembleias geral extraordinária; e
- vi. No mesmo dia de sua realização, o sumário das decisões tomadas na assembleia geral ordinária.

14 Informações tributárias

O Fundo, conforme legislação em vigor, é isento de impostos, inclusive de imposto de renda, que só incide sobre as receitas de aplicações financeiras de acordo com o artigo 36 da Instrução Normativa RFB 1585, de 31 de agosto de 2015, parcialmente compensáveis quando da distribuição de rendimentos aos cotistas, que estão sujeitos à incidência do imposto de renda retido na fonte - IRRF à alíquota de 20%.

De acordo com artigo 3º da Lei nº 11.003/04, os rendimentos distribuídos pelos fundos de investimento imobiliário, cujas cotas sejam admitidas à negociação exclusivamente em bolsas de valores ou no mercado de balcão organizado ficam isentos de imposto de renda recolhidos na fonte e declaração de ajuste anual das pessoas físicas, limitadas pelos dispositivos da legislação em vigor em consonância com o artigo 32 da Instrução Normativa RFB nº 1.022, onde determina que os rendimentos distribuídos pelos fundos de investimentos imobiliários, com mais de 50 cotistas pessoas físicas, em que nenhum detenha mais de 10% das cotas, cujas cotas sejam admitidas à negociação exclusivamente em bolsas de valores ou no mercado de balcão organizado, ficam isentos do imposto sobre a renda retido na fonte e na declaração de ajuste anual das pessoas físicas, limitadas pelos dispositivos da legislação em vigor.

Além disso, de acordo com o artigo 89 da Instrução Normativa RFB 1585, de 31 de agosto de 2015, os rendimentos de cotas detidas por cotistas localizados em paraíso fiscal são tributados em 20% e para cotistas não residentes em paraíso fiscal em 15%.

15 Informações sobre transações com partes relacionadas

Exceto pela remuneração da administração e custódia, conforme disposto na nota explicativa nº 9, e nas despesas pagas pela Cooperativa Habitacional Vida Nova, cotista do Fundo, nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2019 e 2018, não foram realizadas demais operações com partes relacionadas ao Fundo.

Em 31 de dezembro de 2019 e 2018, os saldos com partes relacionadas são representados por:

	2019	2018
Passivo		
Contas a pagar com partes relacionadas (ver nota explicativa nº 5.a.iv)	3.500	3.500

Fundo de Investimento Imobiliário Vida Nova - FII

CNPJ: 17.854.016/0001-64

(Administrado pela Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários)

Notas explicativas da Administradora às demonstrações financeiras

Demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2019 e 2018

Em milhares de reais, exceto quando especificado.

Despesas (*)

Taxa de administração	529	198
Auditoria	21	75
Taxa de custódia	128	60
Taxa de consultoria	205	29
Laudo	12	-
Total:	4.395	3.862

(*)Parte das despesas listadas a cima foram pagas pela Cooperativa Habitacional Vida Nova e serão reembolsadas posteriormente.

16 Demandas judiciais

O Fundo é parte em 2 processos judiciais de natureza cível com possibilidade de perda possível que perfazem o montante de R\$ 546 Mil. Os processos estão sob os cuidados de advogado independente que informa a Administradora quanto a classificação de risco e evolução ao longo do exercício.

17 Outros serviços prestados pelos auditores independentes

Em atendimento à Instrução nº 381/03 da CVM, registre-se que a administradora, nos exercícios, não contratou nem teve serviços prestados pela UHY Bendoraytes & Cia Auditores Independentes que afetem ou possam afetar a independência necessária à execução do trabalho de auditoria externa das demonstrações financeiras do Fundo. A política adotada atende aos princípios que preservam a independência do auditor, de acordo com os critérios internacionalmente aceitos, quais sejam, o auditor não deve auditar o seu próprio trabalho, nem exercer funções gerenciais no seu cliente ou promover os interesses deste.

18 Eventos subsequentes

Desde o início de janeiro de 2020, o surto de coronavírus, que é uma situação em rápida evolução, impactou adversamente as atividades econômicas globais. O rápido desenvolvimento e fluidez dessa situação impedem qualquer previsão como seu impacto final. Adicionalmente, certas ações da Organização dos Países Exportadores de Petróleo e a Rússia também trouxeram aumento na volatilidade nos mercados financeiros e de capitais. Estes eventos podem ter um impacto adverso contínuo nas condições econômicas e de mercado e desencadear um período de desaceleração econômica global, o que poderia trazer reflexos na precificação subsequente da carteira do Fundo, cuja a quota vem sendo divulgada diariamente ao mercado. A Administradora e a Gestora não acreditam que haja impacto financeiro nas demonstrações

Fundo de Investimento Imobiliário Vida Nova - FII

CNPJ: 17.854.016/0001-64

(Administrado pela Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários)

Notas explicativas da Administradora às demonstrações financeiras

Demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2019 e 2018

Em milhares de reais, exceto quando especificado.

financeiras em 31 de dezembro de 2019, como resultado destes eventos subsequentes, e estão monitorando os desenvolvimentos relacionados ao coronavírus e coordenando sua resposta operacional com base nos planos de continuidade de negócios existentes e nas orientações de organizações globais de saúde, governos relevantes e melhores práticas gerais de resposta a pandemia.

* * *

Jorge Cezar Porciano Derossi
Contador CRC-RJ 084173/O-1

José Alexandre Costa de Freitas
Diretor responsável